

Informatiebrief

Zaaknummer: Z – 22/062721
Documentnummer: 307094
Datum: dinsdag 5 juli 2022 verzonden: dinsdag 5 juli 2022
Onderwerp: motie 213 zelfbewoningsplicht
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Bijlage(n): Ja. 1. Motie 213 en 2. Informatiebrief 22 februari 2022

Geachte Raad,

Tijdens de raadsvergadering van 11 november 2021 heeft de raad het college verzocht om een voorstel aan de raad voor te leggen waarin het volgende is uitgewerkt;

1. Bij nieuwe koopwoningen te realiseren op grond van de gemeente standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;
2. Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen in een anterieure overeenkomst;
3. Te onderzoeken of het ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw (dus bij koop tot €450.000) en hiervan verslag uit te brengen aan de raad vóór 15 februari 2022.

Zelfbewoningsplicht betekent dat een eigenaar die een woning koopt deze woning alleen zelf mag bewonen voor een bepaalde periode. Met deze maatregel wil de overheid erop toezien dat beleggers/particuliere verhuurders geen woningen opkopen op de woningmarkt om deze vervolgens in het hoge segment te verhuren en daarmee kansen voor reguliere woningzoekende verkleint.

Wij hebben u tussentijds, in februari, geïnformeerd met een informatiebrief over de voortgang, In deze informatiebrief zijn stappen beschreven die het college zet om tot uitvoer van deze motie te komen. Het doen van onderzoek naar nut en noodzaak van zelfbewoningsplicht Voorschoten, het inzichtelijk maken op welke manier zelfbewoningsplicht opgelegd kan worden en het beschrijven van oplossingsrichtingen zijn hier onderdeel van. Allereerst treft u hier een overzicht van de mogelijkheden voor het regelen van de zelfbewoningsplicht;

1. Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw op eigen grond

Bij actief grondbeleid kan de gemeente als eigenaar voorwaarden stellen aan de verkoop van de gronden, waaronder de voorwaarde dat zelfbewoningsplicht wordt ingevoerd. In de praktijk betekent dit dat de raad in de kaders die zij vaststelt opneemt dat bij nieuwbouw zelfbewoningsplicht opgelegd moet worden. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de anterieure overeenkomsten en is daarmee privaatrechtelijk geregeld, waarbij deze verplichting door middel van een kettingbeding in de Akte van Levering opgenomen moet worden. Dit wordt door de ontwikkelaar geregeld bij verkoop. Omdat de gemeente in deze eigenaar is kan er sterk gestuurd worden op deze voorwaarde.

2. Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw op private grond

Wanneer de gemeente geen eigenaar is van de grond, maar wel bepaalde randvoorwaarden mee wil geven, kan dit privaatrechtelijk alleen op basis van overeenstemming. Zelfbewoningsplicht is daarmee niet publiekrechtelijk afdwingbaar. Dit betekent dat partijen

gezaamenlijk afspraken moeten maken over de inzet van zelfbewoningsplicht en deze afspraken vastleggen in de anterieure overeenkomst. Omdat de gemeente in deze geen eigen grondpositie heeft is het minder opportuun om hierop te sturen.

3. Opkoopbescherming voor bestaande bouw

Wanneer gemeenten voor bestaande bouw wil regelen dat deze niet door beleggers opgekocht worden, maar toegankelijk blijven op de reguliere woningmarkt kan er via de grondslag van de Huisvestingswet en daarmee de (lokale) huisvestingsverordening gewerkt worden met de opkoopregeling. Vanuit de huisvestingswet is het namelijk mogelijk om buurten of wijken aan te wijzen waar opkoopbescherming van toepassing is. Van belang is wel dat dit alleen mag in buurten of wijken waar aantoonbaar sprake is van schaarste in deze categorie woningen. Voor de opkoopbescherming is het dus van belang om aan te tonen in welke wijken er sprake is van schaarste, veelal is dit het goedkope – en middeldure segment. De wet stelt geen minimum of maximum aan wat een goedkope woning of middeldure koopwoning betreft, daar waar dit per gemeente kan verschillen.

Oplossingsrichtingen

- Neem zelfbewoningsplicht op in anterieure overeenkomsten om toe te zien op een evenwichtige woningvoorraad waarbij betaalbare woningen ook betaalbaar blijven. Het vergroot daarmee de toegankelijkheid bij nieuwbouw.
- Wil je de bestaande voorraad reguleren dan kun je sturen via het instellen van een opkoopbescherming. Ook hier wordt gestuurd op goedkope en middeldure koopwoningen, omdat je op deze manier ook de beschikbaarheid en de betaalbaarheid wilt garanderen.
- Bepaal aan de hand van de gemiddelde WOZ – waarde de prijssegmenten. De gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Voorschoten is €388.000,- dit gemiddelde ligt iets hoger dan de NHG-grens prijspeil 2022, te weten €355.000,-.
- Middeldure koop kan aansluiten bij de wens van de raad om bijvoorbeeld tot €450.000,- te reguleren. Dit zal wel nader onderzocht moeten worden.

Onderzoek

Tot slot hebben wij buiten beschouwing gelaten of het niet invoeren van zelfbewoningsplicht leidt tot problemen, omdat de verschillende mogelijkheden die in de informatiebrief zijn beschreven worden meegenomen in de uitwerking van de nieuwe woonvisie, waarbij de opgave is om meer betaalbare woningen te realiseren. Of zelfbewoningsplicht hieraan gaat bijdrage als instrument is nog bekend en ook sterk afhankelijk van de uitkomsten van de nieuwe Regionale Woonagenda welke in december 2022 wordt vastgesteld. We in de regio Holland Rijnland dat meerdere gemeente w.o. Leiden, Noordwijk, Katwijk en Alphen aan den Rijn bezig zijn om een zelfbewoningsplicht of opkoopbescherming in te stellen.

Bijlagen

1. Motie 213
2. Raadsinformatiebrief 22 februari 2022

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Motie

213



PvdA



Motie naar aanleiding van raadsvoorstel Z/21/58228/266756 Programmabegroting 2022 - 2025 op de raadsagenda van 11 november 2021

Onderwerp: Zelfbewoningsplicht particuliere woning

De raad van de gemeente Voorschoten in vergadering bijeen d.d. 11 november 2021 gehoord de beraadslaging,

Constaterende:

- a. Dat er een tekort is aan betaalbare woningen in Voorschoten voor jongeren en starters op de woningmarkt;
- b. Bij verkoop van betaalbare particuliere woningen (onder de €450.000,--) in Voorschoten vaak een investeerder deze aankoopt om na verbouwing weer te verkopen met winst;
- c. Dat investeerders over middelen beschikken die het mogelijk maakt om zonder voorwaarden te kopen en/of hoger te bieden;
- d. Dat de verkoopprijs na verbouwing niet meer binnen de categorie betaalbare woning valt;
- e. Dat deze prijsontwikkeling een domino-effect heeft op de verkoopprijs van volgende in de verkoop komende woningen van eenzelfde type;

Overwegende:

- a. Een zelfbewoningsplicht er voor zorgt dat de koper een verplichting heeft om zelf in de woning te gaan wonen en dat deze clausule er voor zorgt dat een woning niet aangeschaft kan worden om te verhuren ('buy to let');

Verzoekt het college een voorstel aan de raad voor te leggen waarin het volgende is uitgewerkt*:

1. Bij nieuwe koopwoningen te realiseren op grond van de gemeente standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;
2. Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen in een anterieure overeenkomst;
3. Te onderzoeken of het ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw (dus bij koop tot €450.000) en hiervan verslag uit te brengen aan de raad vóór 15 februari 2022.

Motie

213



PvdA



(Opmerking: Uitzondering hierop zou kunnen zijn wanneer het betreft een aankoop van een woning welk men wil verhuren aan eerste- of tweedegraadsfamilieleden.)

en gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening en naam:

Rene Zoetemelk (CDA)

Marleen Persoon (VLS)

Ad de Graaf (PvdA)

Hans van der Elst (ONS)

Erik Maassen (SP)

Aantekening griffier:



Informatiebrief

Zaaknummer: Z/ 22/062721
Documentnummer: 289979
Datum: dinsdag 22 februari 2022/verzonden 28 februari 2022
Onderwerp: Beantwoording motie 213 over zelfbewoningsplicht
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Bijlage(n): Bijl. 1. Motie 213

Geachte Raad,

Tijdens de raadsvergadering van 11 november 2021 is, naar aanleiding van de programmabegroting, motie 213 aangenomen. In de motie wordt het college verzocht om een voorstel aan de raad voor te leggen waarin het volgende is uitgewerkt:

1. Bij nieuwe koopwoningen, te realiseren op grond van de gemeente, standaard in de voorwaarden een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen;
2. Bij nieuwe projecten op grond van private partijen, indien juridisch mogelijk, een zelfbewoningsplicht met kettingbeding op te nemen in een anterieure overeenkomst;
3. Te onderzoeken of het ook mogelijk is een zelfbewoningsplicht in te voeren voor bestaande bouw (dus bij koop tot €450.000) en hiervan verslag uit te brengen aan de raad vóór 15 februari 2022.

Het instellen van een zelfbewoningsplicht vraagt om een zorgvuldige afweging, omdat het een grote inbreuk op het eigendomsrecht betreft. Het eigendomsrecht is het meest absolute recht dat rust op een (on)roerende zaak. Daarom mag een zelfbewoningsplicht niet willekeurig opgelegd worden. Dit dient goed onderbouwd te worden, denk aan het aantonen van schaarste. Zo zien we bij sociale koopwoningen dat zelfbewoningsplicht wel geregeld is in de reeds vastgestelde doelgroepenverordening. Onderzocht moet worden of dit ook te rechtvaardigen is voor een hoger prijssegment. Het doel van zelfbewoningsplicht hangt samen met het reguleren van (meer) betaalbare woningen. Uiteraard biedt deze plicht een kans om ervoor te zorgen dat er een meer eerlijke verdeling van woonruimte gerealiseerd wordt en dat er niet wordt gespeculeerd.

Het is op dit moment nog niet haalbaar om met een voorstel te komen. Hiervoor zijn we afhankelijk van de resultaten van landelijke – en regionale inspanningen rondom de uitvoerbaarheid van de zelfbewoningsplicht. De volgende stappen kan het college echter wel nemen:

1. Het college onderzoekt in welke mate het niet hanteren van zelfbewoningsplicht tot problemen leidt.
2. Het college gaat na op welke manier zelfbewoningsplicht opgelegd kan worden. Hoe dit verankerd kan worden in beleid en wat de juridische consequenties zijn. Hierbij wordt ook onderzoek gedaan naar hoe omliggende regiogemeenten omgaan met het vaststellen van zelfbewoningsplicht.
3. Tot slot geven we een aantal oplossingsrichtingen aan die ingezet kunnen worden.

Mede afhankelijk van de landelijke – en regionale ontwikkelingen over de manier waarop zelfbewoningsplicht ingesteld kan worden, verwachten wij de uitkomsten van bovenstaande stappen te presenteren in het 2^{de} of 3^{de} kwartaal. Dit loopt vooruit op de studie die wij doen in het kader van motie 231.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
Burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.